

Plan Particulier d'Urbanisme (PPU)- Pôle Commercial Régional

Pour un développement cohérent et intégré

Mémoire soumis dans le cadre de la consultation publique prévue par la Ville de Rosemère

10 septembre 2025

Johanne Ravary
Yves Marchand

Contents

1	Mise en Contexte	2
1.1	Présentation des citoyens	2
1.2	Objectif du présent mémoire	2
1.3	Site concerné – Secteur d'application du PPU Pôle Commercial Régional	2
2	Sommaire exécutif	3
3	Enjeux de cohérence et de gouvernance	4
3.1	Pertinence de la vision urbanistique de 2018-2020	4
3.2	Immobilisme et gouvernance attentiste	4
3.3	Un calendrier d'adoption préoccupant	5
4	Un PPU sans plan d'urbanisme : quelles balises pour agir?	5
4.1	Une transformation foncière projetée sans garantie de mise en œuvre.....	5
4.2	Densité et viabilité du projet.....	6
4.3	Espaces verts et environnement.....	6
4.4	Mobilité et circulation.....	7
4.5	De nombreux angles morts.....	7
5	Enjeux critiques et principaux constats	9
5.1	Enjeux critiques.....	9
5.2	Principaux constats	9
6	Recommandations finales.....	10
7	ANNEXE - RÉTROSPECTIVE	11
8	Annexe Zone concernée par le PPU du Pôle Commercial Régional	12
9	Annexe COMPARAISON ENTRE LA VISION URBANISTIQUE 2019-2020 ET LE PPU – PLACE ROSEMÈRE	13
10	Annexe – Adhésion des citoyens à la position du Conseil sur le site de l'ancien Golf – Sondage Léger	14
11	Annexe Analyse des densités et de leurs impacts sur le tissu social et l'environnement	15
12	Annexe Scénarios de verdissement	16
13	RÉFÉRENCES –	18

NOTE TERMINOLOGIQUE – (à lire avant le mémoire)

Afin d'assurer une lecture fluide et éviter toute confusion, le présent mémoire adopte une nomenclature précise pour distinguer deux définitions du « Pôle régional » :

- Le terme « **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL*** » est employé pour désigner le **secteur de la Place Rosemère et ses abords** soit : les **zones C-03, C-139 et C-140** Ce périmètre correspond au secteur d'application du PPU tel qu'illustré dans les documents officiels.
- Le terme « **PÔLE RÉGIONAL** » fait référence à la définition plus large issue de la vision urbanistique de 2020, qui englobe les **sites de la Place Rosemère, de l'ancien Golf de Rosemère et du boulevard Labelle**. Cette vision élargie s'inscrit dans une approche territoriale intégrée, orientée vers la requalification urbaine et la planification stratégique à l'échelle régionale.

Cette distinction terminologique sera maintenue tout au long du document afin de faciliter la compréhension des enjeux et des analyses présentées.

* Conformément au [Règlement 24-02 de la MRC Thérèse-De Blainville](#)

1 Mise en Contexte

1.1 Présentation des citoyens

Roseméroise depuis plus de quarante ans, **Johanne Ravary** a vu notre ville évoluer, parfois dans le respect de son identité, parfois au détriment de ce qui fait sa force : sa qualité de vie et son caractère distinctif. Titulaire d'une maîtrise en administration (gestion stratégique et planification) de l'UQAM et forte d'une carrière de plus de trente ans dans le secteur financier — en gestion stratégique, en gestion de projet et en gestion du changement auprès de hauts dirigeants —, elle a toujours misé sur la vision à long terme et la cohérence des choix collectifs. Aujourd'hui à la retraite, elle consacre son temps et son expertise aux enjeux qui touchent directement notre avenir commun : développement durable, gouvernance locale et qualité de vie.

Yves Marchand, pour sa part, a occupé pendant plus de vingt ans des postes de haute direction (Vice-président et directeur général) dans le secteur de la distribution alimentaire. Guidé par un intérêt croissant pour la prévention et la résolution de conflits, il a ensuite réorienté sa carrière vers la médiation et la gestion des différends. Titulaire d'un diplôme de 2e cycle en prévention et règlement des différends ainsi que d'un MBA, il met aujourd'hui son expérience diversifiée au service de projets collectifs et citoyens. Actuellement en semi-retraite, il s'implique particulièrement dans les initiatives favorisant la cohésion sociale et la recherche de solutions durables.

Nous faisons partie de ces citoyens qui, depuis toujours, font confiance à leurs élus pour agir dans l'intérêt collectif. Mais le projet actuel de PPU est **en rupture avec la volonté clairement exprimée par la population** entre 2018 et 2020. C'est pourquoi nous avons choisi de prendre la parole à travers ce mémoire : non pas pour critiquer, mais pour rappeler l'importance d'un **développement cohérent**, transparent et **réellement aligné sur les attentes** de la **majorité des Roseméroise et Rosemérois**.

1.2 Objectif du présent mémoire

L'enjeu dépasse largement un simple projet immobilier : il s'agit de tracer la trajectoire de développement de notre ville pour les décennies à venir. Ce mémoire a pour but d'analyser le **Plan particulier d'urbanisme (PPU) - Pôle Commercial Régional** actuellement soumis à la consultation citoyenne, et à en évaluer la cohérence par rapport à la Vision Urbanistique de 2020 — une vision issue d'une consultation citoyenne sans précédent, et donc **porteuse d'une légitimité démocratique**.

L'objectif général est de démontrer que le PPU, tel que présenté, s'écarte de cette vision citoyenne, tant dans ses fondements que dans son application. Les références aux consultations de 2018-2020¹ ne sauraient être invoquées isolément,² puisque ces orientations avaient été conçues dans une approche intégrée couvrant trois secteurs interdépendants : Place Rosemère, l'ancien golf et le boulevard Labelle.

Trois objectifs spécifiques guident cette démarche :

1. **Vérifier la conformité du PPU avec la vision urbanistique de 2020** et déterminer s'il reflète fidèlement la volonté citoyenne exprimée entre 2018 et 2020.
2. **Mettre en lumière les impacts du PPU sur les enjeux clés** — densité, mobilité, espaces verts et qualité de vie — et démontrer que la version actuelle risque d'accentuer les déséquilibres plutôt que de les corriger.
3. **Proposer des actions immédiates** : fondées sur les résultats des analyses, afin d'orienter le projet vers une planification plus cohérente, durable et conforme aux attentes citoyennes exprimées dans la « *vision urbanistique – une ville fière, verte et prospère* » adoptée en 2020³. C'est à cette condition seulement que pourra émerger un projet porteur, viable et véritablement bénéfique pour l'ensemble de la communauté.

1.3 Site concerné – Secteur d'application du PPU Pôle Commercial Régional

Le règlement 24-02 entré en vigueur le 21 janvier 2025 prévoit une affectation multifonctionnelle du **pôle commercial régional** correspondant à la Place Rosemère et ses abords.

Plus spécifiquement le changement d'affectation concerne les zones C-03, C-139 et C-140.⁴ D'une superficie de 462 890 m² (46.3 ha), le territoire est délimité de la façon suivante⁴:

¹ Voir Annexe 8 pour un plan des zones touchées

- Au nord-est, par la limite municipale avec Sainte-Thérèse, soit l'autoroute 640;
- Au sud-est par le boulevard du Labelle, soit la route 117;
- Au sud-ouest, par les lots attribués aux secteurs résidentiels et commerciaux d'impact local;
- Au nord-ouest par la limite municipale avec Boisbriand, soit la montée Sanche.

2 Sommaire exécutif

Le Plan Particulier d'Urbanisme (PPU) – **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL** engage notre territoire jusqu'en 2040. Il redéfinit les usages, les densités, les infrastructures et les équilibres écologiques du pôle régional. Pourtant, tel que présenté, ce projet soulève de sérieuses préoccupations.

ENJEUX CRITIQUES ET CONSTATS MAJEURS

Écart avec la vision citoyenne de 2020 : le PPU- **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL** s'inspire de la **vision urbanistique de 2020⁵** mais en ignore l'approche intégrée et les priorités citoyennes prévues pour l'ensemble du **PÔLE RÉGIONAL**.

Des coûts collectifs et des occasions perdues : L'impasse concernant l'ancien golf entraîne des frais juridiques importants et prive la population d'un espace public potentiel de 30 hectares⁶.

Un processus accéléré faiblement participatif : Élaboré sur la base d'une consultation limitée (environ 300 participants⁷) et soumis à adoption en six semaines, le PPU compromet la **transparence et l'appropriation collective**.

Maîtrise foncière incertaine et risque fiscal : Le PPU prévoit des démolitions sans garanties⁸, exposant la Ville à des risques financiers et juridiques et les résidents à des hausses de taxe.

Une densité sous-estimée dans sa présentation : Jusqu'à **2 760 logements⁹** près de **6 000 habitants et 4 000 véhicules supplémentaires**, sans nouvelles voies routières⁸.

Des espaces verts nettement insuffisants : le verdissement atteint au mieux 15 % du site, dont seulement **2,3 % en parcs publics** - l'équivalent d'un petit parc de quartier pour des milliers d'habitant. Ce ratio reste largement en deçà des besoins écologiques et sociaux du secteur.

Un déficit de cohérence et de légitimité : Le PPU prétend s'appuyer sur la Vision 2020⁹, alors que le nouveau Plan d'urbanisme (R-1000), qui devait en découler, n'a jamais été adopté. Construire l'avenir de Rosemère sur ces bases fragiles affaiblit la **cohérence territoriale et la confiance démocratique**.

RECOMMANDATIONS

Face à ces constats, le mémoire propose des mesures concrètes pour assurer un développement harmonieux, durable et **représentatif des aspirations citoyennes** :

1. **Suspendre l'adoption du PPU et imposer un moratoire sur tout développement du Pôle COMMERCIAL RÉGIONAL**
Reprendre la planification en commençant par l'adoption du nouveau Plan d'Urbanisme (R-1000) afin d'assurer un cadre cohérent, durable et socialement accepté.
2. **Réintégrer le PPU dans une planification élargie**, couvrant le **PÔLE RÉGIONAL** soit : la Place Rosemère et ses abords, l'ancien Golf et le boulevard Labelle, pour garantir cohérence territoriale et complémentarité des usages.
3. **Élaborer un plan intégré et réaliste**, tenant compte des enjeux de densité, d'espaces verts, de services publics, de mobilité et d'infrastructures pour l'ensemble du **PÔLE RÉGIONAL**, à **mettre en œuvre dès le prochain mandat municipal**.
4. **Mettre en place un calendrier et un suivi participatif**, incluant des moments de concertation structurés pour assurer l'appropriation citoyenne du projet.
5. **Instaurer un dialogue constructif avec toutes les parties prenantes**, afin de coconstruire une solution viable, équilibrée et bénéfique pour l'ensemble de la communauté.

Cette approche vise à remplacer le développement du **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL** dans une logique territoriale cohérente, inclusive et durable, à la hauteur des enjeux municipaux et des attentes de tous les citoyens.

[‡] Voir schémas présentés aux pages 49; 51;55; 63 l'immeuble de la Place Rosemère y apparaît mais pas les immeubles sur les lots C139 et C140

[§] Le PPU Place Rosemère prévoit une densité brute de 60 logements/ha pour un site de 46.3 hectares.

3 Enjeux de cohérence et de gouvernance

3.1 Pertinence de la vision urbanistique de 2018-2020

Le **PPU - PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL** prétend s'inscrire dans la continuité de la **vision urbanistique 2018–2020¹⁰**. Or, cette affirmation ne résiste pas à l'analyse. La vision initiale reposait sur une **planification intégrée de trois sites interdépendants** — Place Rosemère, l'ancien Golf et le boulevard Labelle — et avait **mobilisé plus de 1 600 citoyens** autour d'un projet global, durable et cohérent.

En se limitant à **un seul site**, le PPU actuel rompt avec cette approche systémique. Ses orientations ne reflètent ni les priorités citoyennes de l'époque (espaces verts, mixité, mobilité), ni les principes de complémentarité territoriale. La consultation de **juin 2025**, bien que louable, n'a réuni qu'environ **300 citoyens^{**}**, dans un format restreint et sans continuité réelle avec les démarches antérieures. Cette rupture démocratique affaiblit la **légitimité du PPU**.

À cela s'ajoute l'absence d'adoption du nouveau **Plan d'urbanisme** (R-1000), issu des consultations de 2018–2020¹¹. Ce vide réglementaire est préoccupant : **intégrer les règles du PPU dans** un cadre désuet compromettrait la **cohérence territoriale** et exposerait la Ville à des décisions **fragmentées** et non concertées.

Une question s'impose : comment peut-on adopter un **PPU** qui dit s'inscrire dans la vision urbanistique 2018-2020, alors que le **nouveau Plan d'Urbanisme** (R-1000) demeure suspendu? La réponse est claire : le PPU manque de **fondement** et de **légitimité**. Son adoption prématurée serait un risque à l'ensemble de la collectivité.

Entre les **1 600 citoyens** mobilisés en **2018-2020** et les **quelques 300 citoyens de 2025**, il ne s'agit pas seulement d'une différence de nombre, il y a une **perte de sens démocratique**. Le PPU ne prolonge pas la vision de 2020 — il la contourne

3.2 Immobilisme et gouvernance attentiste

Depuis plusieurs années, le dossier de l'ancien Golf reste enlisé dans une posture d'immobilisme et d'inflexibilité de la part des instances décisionnelles — municipalité, MRC et CMM. Malgré les appels au dialogue et les propositions de compromis, les démarches entreprises semblent viser davantage viser à bloquer tout développement qu'à favoriser une solution concertée.

Cette impasse a des conséquences concrètes pour les citoyens. Sur le plan financier, les **frais juridiques** associés à la contestation du zonage et aux démarches judiciaires s'accumulent, exerçant une **pression croissante** sur les **finances municipales** et, par ricochet, sur les **contribuables**. Sur le plan de la **qualité de vie**, les citoyens sont privés de l'usage d'un vaste espace qui pourrait être cédé à la Ville pouvant être aménagé à des fins collectives, communautaires et écologiques.

Il convient de rappeler que le terrain de l'ancien Golf figurait explicitement dans la vision urbanistique de la Ville en 2020. Le rapport de consultation publique de juin 2020 sur le Pôle Régional - secteur du Golf a mis en lumière une vision citoyenne claire et ambitieuse pour un développement durable, inclusif et respectueux du territoire. Parmi les **recommandations phares**, pour le site de **l'ancien Golf**, on retrouve :

- **Développement résidentiel structuré** : créer un **écoquartier exemplaire**, intégrant des standards environnementaux élevés et reflétant les valeurs des Rosemérois
- **Diversité des logements** : inclure des résidences pour personnes âgées et des logements abordables afin de répondre aux besoins intergénérationnels et sociaux de la population
- **Protection de l'environnement** : préserver les **milieux humides**, la conserver la **topographie naturelle** et créer un **corridor écologique reliant** les espaces naturels favorisant la biodiversité et la continuité écologique
- **Espaces verts** : attribuer au moins 50 % du site à des usages de parc, incluant des zones de conservation, des espaces publics accessibles et des zones tampons avec le bâti existant.

Ces orientations traduisent une volonté citoyenne forte de voir émerger un projet cohérent, équilibré et porteur de sens pour la communauté. Selon le sondage Léger, près de trois citoyens sur quatre (72%) se sont dit en accord avec la position de la Ville de préserver un minimum de 50% l'ancien golf en espaces verts et milieux naturels. Ces recommandations devraient constituer la base de toute réflexion urbanistique sur le **PÔLE RÉGIONAL** et l'ensemble des secteurs qui le compose.

^{**} Le rapport indique 125 personnes présentes lors de la consultation en salle et 200 participations en ligne, auxquelles s'ajoute un atelier avec une vingtaine de gens d'affaires. En tenant compte des doublons possibles, il est donc juste de dire que moins de 300 citoyens ont effectivement participé à la démarche consultative.

Le blocage actuel est d'autant plus préoccupant qu'il contraste avec les ambitions de densification exprimées dans le **Plan particulier d'urbanisme (PPU)** du **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL** qui prévoit une **transformation majeure** du tissu urbain, **sans augmentation notable des espaces verts, ni garanties claires sur les impacts à long terme sur les infrastructures et la mobilité.** Cette densification pourrait, à terme, compromettre la qualité de vie des résidents.

Une telle incohérence dans la planification territoriale n'est ni souhaitable ni soutenable. Il est impératif de considérer le développement intégré du territoire régional **dans son ensemble**, de manière **globale et cohérente**, en respectant les intérêts des citoyens, les besoins collectifs et les impératifs de durabilité. Le temps est venu de sortir de l'impasse et d'engager un véritable dialogue constructif sur le **PÔLE RÉGIONAL**.

3.3 Un calendrier d'adoption préoccupant

Le calendrier d'adoption du PPU soulève de sérieuses inquiétudes quant à la rigueur et à la légitimité du processus:

- 18 août 2025 – Adoption préliminaire du PPU par le conseil municipal
- 10 septembre 2025 – Consultation publique citoyenne
- 1er octobre 2025 – Adoption finale du règlement 800-06 modifiant le règlement 800-02 - plan d'urbanisme (datant de 2011)

Moins de **six semaines** séparent le dépôt du projet et son adoption définitive — un délai extrêmement **court** pour un dossier d'une telle envergure. Plus encore, les citoyens ne disposent que de **trois semaines** pour prendre connaissance du contenu avant la consultation publique du 10 septembre.

Pour des citoyennes et citoyens non spécialistes, ce laps de temps est insuffisant pour analyser, comprendre et débattre de manière éclairée des implications du projet. Cette précipitation compromet non seulement la qualité du débat public, mais elle fragilise la **légitimité démocratique** du processus décisionnel.

4 Un PPU sans plan d'urbanisme : quelles balises pour agir?

4.1 Une transformation foncière projetée sans garantie de mise en œuvre

Le PPU prévoit une transformation ambitieuse du site en modifiant le zonage des lots C-03, C-139 et C-140 visant à permettre une mixité d'usages résidentiels et commerciaux. Si l'immeuble principal de la Place Rosemère (lot C-03) est maintenu, les lots **C-139 et C-140** sont présentés **dans les schémas** comme des terrains à **redévelopper, sans conservation des bâtiments existants.**

Or, ces immeubles appartiennent à des **propriétaires privés** et abritent des commerces en activité. Leur démolition suppose donc une acquisition ou une entente préalable, ce que le PPU ne documente pas. Bien qu'il propose un cadre foncier permissif, le PPU ne l'articule pas dans une **stratégie foncière opérationnelle**. Aucun calendrier de négociation ni phasage réaliste n'est présenté, le projet reposant sur une hypothèse implicite de disponibilité des terrains, sans garantie concrète.

La mise en œuvre de cette transformation nécessiterait soit l'achat, soit l'expropriation des lots C-139 et C-140, avec des conséquences financières majeures. Les coûts liés aux indemnités, aux procédures juridiques et aux aménagements pourraient peser lourdement sur le budget municipal. Bien que le PPU évoque la possibilité de recourir à des **subventions gouvernementales**, celles-ci demeurent **ponctuelles, conditionnelles** et principalement orientées vers des objectifs environnementaux ou de planification. Elles ne constituent donc pas une stratégie de financement efficace et efficiente pour l'acquisition d'immeubles. En l'absence d'un montage financier structuré ou de partenariats confirmés, une telle opération risquerait d'entraîner une hausse des taxes foncières pour les résidents ou un réajustement des priorités municipales.

Ainsi, si le levier foncier peut être stratégique, il comporte aussi des risques fiscaux et sociaux qui ne sont ni pleinement évalués ni pris en compte dans le PPU. Le recours à l'acquisition ou à l'expropriation, sans stratégie foncière opérationnelle ni plan de financement clair, soulève des **enjeux majeurs de faisabilité**.

4.2 Densité et viabilité du projet

Le PPU fixe une densité brute minimale de **60 logements par hectare**, soit environ **2 760 logements (près de 6 000 habitants)** pour la superficie du site. Cette donnée est présentée comme la référence officielle.

Or, il est fondamental de préciser que cette norme locale ne peut être appliquée isolément. En vertu de la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (art. 2.24 à 2.26)**¹², les schémas et plans municipaux doivent être conformes au **Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)** de la **Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)**.

Pour le site de Place Rosemère — identifié comme **Espace stratégique de redéveloppement (ESR)** —, le **PMAD** impose une **densité nette de 170 logements par hectare**. En appliquant un facteur de conversion de 1,25, cela correspond à une densité brute de 136 logements par hectare, soit plus du double du seuil inscrit au PPU.

Ainsi, la **densité du PPU (60/ha)** n'est pas représentative de la réalité réglementaire. Elle n'est qu'un **plancher local**, appelé à être relevé pour respecter les obligations métropolitaines. Le projet final sera donc inévitablement beaucoup plus dense que ce qui est présenté publiquement, à moins d'une dérogation exceptionnelle approuvée par la CMM.

À cela s'ajoute la **pression** exercée par le promoteur **Morguard**, propriétaire de la Place Rosemère, qui a déposé en **novembre 2024** un **mémoire** à la CMM¹³ revendiquant une **densité de 270 logements/ha brut**. Selon l'entreprise, un tel seuil est nécessaire pour garantir la rentabilité des tours résidentielles et assurer la viabilité économique du redéveloppement.

En pratique, la **densité du site du Pôle Commercial Régional** pourrait donc se situer bien au-delà du minimum légal de **136 logements/ha**. La combinaison des exigences réglementaires (PMAD) et des impératifs économiques du promoteur laisse présager un projet beaucoup plus dense que ce qui est présenté aux citoyens.

Cette discordance entretient une **illusion de modération** auprès des citoyens et compromet la transparence du processus décisionnel.

UNE DENSITÉ ANNONCÉE DICTÉE PAR LE CALCUL POLITIQUE

La densité minimale de **60 logements/ha** proposée dans le PPU est très inférieure aux seuils fixés par le **PMAD (136 logements/ha brut)** et aux exigences exprimées par le promoteur **Morguard (270 logements/ha brut)**.

Ce choix soulève une question de transparence : il donne l'impression d'un projet modéré, alors que les normes métropolitaines et les impératifs économiques du promoteur laissent présager une densité beaucoup plus élevée.

Le seuil de **60 logements/ha** apparaît donc davantage comme une mesure politique destinée à faciliter l'acceptabilité sociale du projet que comme un véritable paramètre urbanistique ou économique.

Ce choix stratégique efficace à court terme sur le plan politique, fragilise toutefois la cohérence territoriale et la capacité du projet à répondre aux besoins réels de la collectivité. Il illustre une planification fragmentée, davantage guidée par des considérations de perception que par une vision intégrée du développement.

Ce constat renforce la nécessité de **suspendre le PPU** afin de le réintégrer dans une démarche globale, cohérente et participative, telle que proposée dans la recommandation finale du présent mémoire.

4.3 Espaces verts et environnement

Malgré les intentions affichées, le PPU du **Pôle Commercial Régional** propose une bonification écologique qui demeure très limitée au regard des défis climatiques actuels. Les **ratios de verdissement** sont **définis par lot** et exprimés en pourcentage de la surface redéveloppée^{††} plutôt qu'en fonction de la superficie totale du site, laissant croire à un taux de verdissement plus élevé qu'il ne l'est réellement.

Dans les faits, les **parcs publics prévus** ne couvrent que **2,3 % du site** ($10\ 600\ m^2$ sur $462\ 890\ m^2$). Même en élargissant la définition aux **espaces végétalisés** (bandes vertes, noues etc.), et en tenant compte des cessions foncières, le **verdissement projeté atteint entre 13% et 15%** de la totalité du site - réparti en surfaces fragmentées, discontinues et souvent minéralisées^{‡‡}.

^{††} Voir Annexe 4 – PPU Pole Régional page 63.

^{‡‡} Voir Annexe Scénarios de verdissement

Ce chiffre constitue certes, une amélioration par rapport à la situation actuelle – un vaste stationnement asphalté – mais il demeure largement insuffisant. Pour réduire les îlots de chaleur, améliorer la qualité de l'air et assurer une gestion durable des eaux pluviales, les experts recommandent une couverture végétale minimale de 30% sous forme d'espaces verts accessibles et interconnectés.

Les pluies extrêmes comme celles du 13 juillet 2025, ont déjà révélé la vulnérabilité du site. Or les plantations prévues ne compensent pas l'imperméabilisation massive du territoire. Sans une stratégie ambitieuse de désimperméabilisation, de renaturation, et de verdissement fonctionnel, le projet échoue à répondre aux enjeux climatiques, écologiques et sociaux.

4.4 Mobilité et circulation

La construction de **1 400 à 2 000 logements, annoncée** par le maire Éric Westram¹⁴, reste bien en deçà de la densité minimale prévue au PPU. Elle représenterait néanmoins l'arrivée de **2 800 à 4 400 nouveaux résidents** et de **1 700 à 2 800 véhicules supplémentaires**. Or, le réseau routier actuel — montée Sanche, rue Bouthillier, route 117 — est déjà **saturé**, et aucune nouvelle infrastructure n'est prévue pour absorber le surplus de circulation.

Le **transport actif**, bien que mis de l'avant, demeure marginal : moins de 1 % des déplacements domicile-travail se font à vélo, et les pistes cyclables proposées, limitées au site, ne se raccordent pas aux réseaux régionaux. Quant au **transport collectif**, il reste déficient : 88 % des Rosemérois privilégièrent encore l'automobile pour se rendre au travail¹⁵. Malgré les efforts pour promouvoir le transport en commun, l'auto demeure dominante dans les habitudes de navettage.

En l'état, le projet repose donc sur une logique centrée sur la voiture, en rupture avec les principes de **mobilité durable**. Une **planification intégrée** du **PÔLE RÉGIONAL**, fondée sur de véritables solutions multimodales, est indispensable pour assurer un développement cohérent, viable et respectueux de la qualité de vie des citoyens.

DES RÉPERCUSSIONS CONCRÈTES SUR LA QUALITÉ DE VIE

L'ajout de milliers de véhicules sur un réseau saturé entraînera des impacts directs sur la **sécurité**, la **qualité de vie** et l'**environnement sonore** des quartiers voisins. Les rues locales, comme la rue Bouthillier, risquent de subir une pression accrue, avec des risques accrus pour les piétons, les cyclistes et les enfants.

UNE PLANIFICATION INTÉGRÉE POUR UNE CIRCULATION FLUIDE

En conclusion, l'approche sectorielle du PPU limite la capacité d'action face aux enjeux de mobilité. Seule une **vision intégrée** du **PÔLE RÉGIONAL** - incluant la **Place Rosemère et ses abords**, l'**ancien Golf** et le **boulevard Labelle** - permettrait de **reconfigurer les axes routiers nord-sud et est-ouest**, tout en remodelant les accès à l'autoroute 640 afin d'améliorer la **fluidité**. Une telle planification élargie offrirait aussi l'occasion de renforcer l'intermodalité, de coordonner les infrastructures de **transport collectif** et de mieux répartir les flux de déplacement à l'échelle régionale.

Sans cette approche globale, le projet risque de transférer les nuisances aux citoyens, tout en échouant à répondre aux défis de mobilité du XXI^e siècle.

4.5 De nombreux angles morts

Malgré ses ambitions affichées, le PPU du **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL** présente plusieurs angles morts préoccupants qui compromettent sa viabilité à long terme.

STATIONNEMENTS : UNE LOGIQUE AUTOMOBILE PERSISTANTE

Bien que la mutualisation et la souterrainisation des stationnements soient encouragées, les vastes aires de stationnement extérieures demeurent dominantes dans les plans, en contradiction avec les discours sur le verdissement et de la mobilité durable.

- Les **stationnements de surface** demeurent majoritaires et occuperont encore une grande partie du site.
- Les **stationnements étagés** sont présentés comme une solution, mais ne font que déplacer le problème en hauteur, sans entraîner automatiquement de déminéralisation ni de gains en verdissement. Or, dans sa forme actuelle, le PPU ne prévoit pas d'augmentation significative des espaces verts.
- La référence à une « **qualité architecturale élevée** » des stationnements étagés demeure vague : elle touche surtout l'esthétique (façades, habillages), sans garantie d'une véritable valeur écologique.

En somme, le PPU ne rompt pas avec la logique commerciale suburbaine : il la densifie et la verticalise plutôt que de la transformer.

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Le projet d'implanter un **complexe aquatique intérieur** à vocation régionale sur le site du **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL**¹⁶ soulève de sérieuses interrogations quant à sa localisation, son financement et ses impacts environnementaux. Située sur un site déjà très bétonné et faiblement végétalisé, une telle infrastructure accentuerait la **pression** sur les rares **espaces verts existants**.

Sans vision claire, ni justification solide, cette initiative censée offrir des « *équipements régionaux structurants et attractifs* » semble davantage un projet coûteux et mal planifié, risquant de devenir un fardeau financier et écologique plutôt qu'un véritable atout pour la population.

LOGEMENT SOCIAL ET MIXITÉ

La cible de **10 % de logements sociaux** reste théorique. En l'absence de mécanismes contraignants^{§§}, elle risque fort de ne pas se concrétiser. L'expérience récente démontre que les engagements volontaires des promoteurs ne suffisent pas à garantir une réelle mixité sociale¹⁷.

GOUVERNANCE TERRITORIALE FRAGMENTÉE

Le PPU considère le développement du **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL** comme un projet isolé, alors qu'il s'inscrit dans un ensemble régional plus vaste. Cette approche sectorielle nuit à la cohérence d'ensemble et empêche une planification fondée sur la complémentarité des secteurs et la fluidité des usages.

RÉSILIENCE ET VULNÉRABILITÉ

Le PPU du **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL** ne propose aucune stratégie d'adaptation aux risques climatiques, ni de plan de résilience urbaine. Les épisodes de pluies extrêmes, les îlots de chaleur et les tensions sociales liées à la densification sont ignorés exposant la Ville à des vulnérabilités croissantes.

En définitive, le projet sous-estime les besoins collectifs, les dynamiques sociales et les défis territoriaux. Une révision en profondeur s'impose pour en assurer l'acceptabilité et la durabilité.

^{§§} Parmi les mesures contraignantes on retrouve des redevances au développement conditionnelles; des politiques d'inclusion obligatoires, le zonage contraignant; Conditions d'octroi de permis...

5 Enjeux critiques et principaux constats

5.1 Enjeux critiques

NON-CONFORMITÉ À LA VISION CITOYENNE DE 2020

Bien que présenté comme un prolongement de la vision urbanistique citoyenne de 2018-2020, le PPU - **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL** en détourne l'esprit par son orientation et sa portée. Il **écarte** l'approche **systémique** qui liait les trois secteurs — **Place Rosemère et ses abords, ancien golf et boulevard Labelle** en un tout cohérent au cœur du **PÔLE RÉGIONAL**.

Ce glissement met de côté les **priorités citoyennes**, fragilise la **cohérence territoriale** et affaiblit la **vision intégrée** portée par la communauté. Même le **titre** du document **entretient l'ambiguïté** en omettant de préciser le caractère commercial du PPU, brouillant ainsi la compréhension de sa véritable portée.

DES COÛTS COLLECTIFS ET DES OCCASIONS PERDUES

Le blocage du dossier de l'ancien Golf entraîne des frais juridiques croissants pour les citoyens et prive la collectivité d'un espace public potentiel. Pendant ce temps, le **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL** progresse sans tenir compte

- d'une planification de densité à l'échelle de l'ensemble du **PÔLE RÉGIONAL**,
- ni de la complémentarité entre ses deux secteurs: un milieu urbain multifonctionnel autour de la Place Rosemère et ses abords et un écoquartier intergénérationnel avec parc d'environ 30 ha sur le site de l'ancien Golf.

UN PROCESSUS ACCÉLÉRÉ ET RESTRICTIF

Le PPU a été élaboré à partir d'une **consultation limitée** (≈ 300 participants) et est soumis à l'**adoption finale** en **moins de six semaines**. Un rythme qui compromet la transparence, l'appropriation collective et la participation citoyenne.

5.2 Principaux constats

UNE TRANSFORMATION SANS ASSISES FONCIÈRES

Le PPU projette une transformation ambitieuse de la Place Rosemère et de ses abords, mais sans stratégie foncière opérationnelle ni plan de financement structuré. L'absence de garanties sur la disponibilité des terrains et les coûts associés soulève des enjeux de faisabilité et de risques fiscaux non évalués.

UNE DENSITÉ SOUS-ESTIMÉE DANS SA PRÉSENTATION

Avec une densité brute minimale de **60 logements/ha** appliquée à un site de **46 hectares**, le PPU permettrait en réalité la construction d'environ **2 760 logements**, soit près de **6 000 nouveaux habitants** et jusqu'à **4 000 véhicules supplémentaires**. Présentée comme modérée, cette densité masque des impacts majeurs sur la circulation et la sécurité, d'autant qu'aucune nouvelle voie routière n'est prévue¹⁸.

DES ESPACES VERTS NETTEMENT INSUFFISANTS

Le verdissement proposé dans le PPU reste largement insuffisant : les **parcs publics** ne couvrent que **2,3 % du site**, et même en incluant les **espaces végétalisés**, la couverture atteint à peine **13 à 15 %**. Ce ratio, bien en deçà des recommandations minimales de 30 %, ne permet pas de répondre aux enjeux climatiques et écologiques du territoire.

UN DÉFICIT DE COHÉRENCE ET DE LÉGITIMITÉ

LE PPU du **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL** soulève de sérieuses préoccupations en matière de cohérence territoriale, de viabilité à long terme et de légitimité démocratique. Il s'écarte de la vision urbanistique de 2020, en misant sur une planification sectorielle précipitée, partiellement opaque et déconnectée des enjeux locaux.

Comment justifier l'adoption d'un PPU censé s'appuyer sur la vision de 2018-2020 alors que le **Plan général d'urbanisme (R 1000)**, directement issu de cette vision, demeure **suspendu**? La réponse est claire : **le projet manque de fondement et de légitimité**. Son adoption prématurée ferait courir un **risque majeur** à la collectivité.

Intégrer Le PPU du **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL** dans un **plan d'urbanisme désuet** brise la cohérence du territoire, affaiblit la voix des citoyens et nuit à l'avenir durable de Rosemère.

Un vieux plan d'urbanisme ne peut pas soutenir un projet moderne comme celui du **PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL** : **ça crée du désordre, ça éloigne les citoyens des décisions et ça met en danger l'avenir de la ville.**

6 Recommandations finales

Les cinq recommandations qui suivent découlent directement des constats majeurs : manque de cohérence avec la vision citoyenne de 2020, échéancier trop rapide, densité sous-estimée, espaces verts nettement insuffisants et déficit de légitimité démocratique.

RECOMMANDATION 1 : SUSPENSION ET MORATOIRE IMMÉDIAT

Mettre le PPU Place Rosemère sur pause et instaurer un moratoire pour repartir sur des bases solides et transparentes :

- **Garantir l'intégrité démocratique du processus**, particulièrement en période électorale.
- **Éviter toute décision précipitée et irréversible**, qui pourrait compromettre l'avenir du **PÔLE RÉGIONAL**
- **Donner au prochain conseil municipal les moyens de relancer les travaux** en s'appuyant sur la Vision Urbanistique adoptée en 2020.
- **Reprendre la planification** à partir de l'adoption du nouveau Plan d'Urbanisme (R-1000) pour assurer un développement durable et accepté par tous.

RECOMMANDATION 2 : RÉINTÉGRATION DANS UNE PLANIFICATION GLOBALE DU PÔLE RÉGIONAL

Inscrire Place Rosemère et ses abords dans une vision globale du **PÔLE RÉGIONAL** — incluant la Place Rosemère et ses abords, l'ancien Golf et le boulevard Labelle — afin d'assurer un développement cohérent et durable :

- **Concevoir un développement complémentaire et durable** qui optimise les infrastructures et services publics.
- **Harmoniser densité, mobilité et qualité de vie**, pour répondre aux besoins actuels et futurs.
- **Renforcer la coordination** entre tous les acteurs afin d'éviter des décisions fragmentées et inefficaces

RECOMMANDATION 3 : ÉLABORATION D'UN PLAN INTÉGRÉ ET STRUCTURANT

Relancer la planification au **début du prochain mandat municipal** avec une approche intégrée et collaborative

- **Définir une densité réaliste et économiquement viable à long terme**, équilibrant logements, services et qualité de vie
- **Préserver et créer des espaces verts et des services publics** favorisant le bien-être collectif.
- **Tenir compte de la mobilité réelle et des contraintes routières**, pour un réseau fonctionnel et sécuritaire.
- **Anticiper les besoins en infrastructures** pour l'ensemble du territoire (Place Rosemère et ses abords, ancien Golf et boulevard Labelle)
- **Appuyer le plan par une consultation élargie et représentative**

RECOMMANDATION 4 : MISE EN PLACE D'UN CALENDRIER CLAIR ET TRANSPARENT

Adopter un échéancier structuré et responsable :

- **Fixer des jalons précis et des mécanismes de suivi** mesurables.
- **Prévoir des moments de concertation publique à chaque étape clé**
- **Assurer une reddition de comptes transparente**, pour renforcer la confiance et la légitimité.

RECOMMANDATION 5 : OUVERTURE D'UN DIALOGUE INCLUSIF ET CONSTRUCTIF

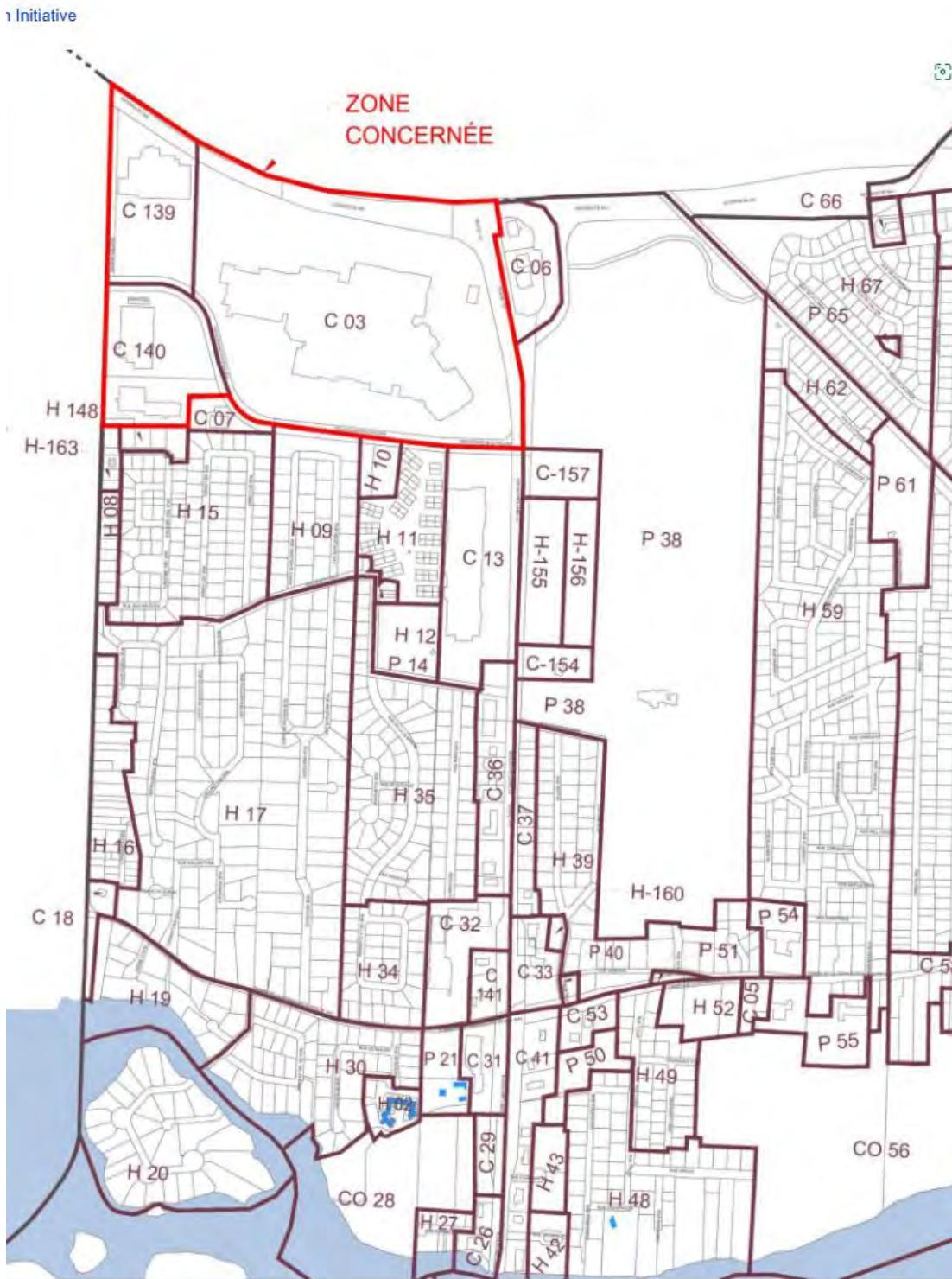
Favoriser un dialogue élargi afin de bâtir des solutions durables et harmonieuses:

- **Concilier les intérêts municipaux, citoyens et promoteurs**
- **Partager une compréhension commune des enjeux territoriaux, sociaux et environnementaux**
- **Consolider la transparence et la collaboration interinstitutionnelle**,
- **Ancrer le développement dans les intérêts de la collectivité et le respect des spécificités locales**.

7 ANNEXE - RÉTROSPECTIVE

- 2024.04.08 – Résolution du Conseil de préparer une demande de [modification au schéma d'aménagement pour le Pôle Régional](#) – Place Rosemère à la MRC Thérèse-de-Blainville et dépose une demande à cet effet à la MRC Thérèse de Blainville 2024.04.08 – Création du [Comité de Travail présidé par la conseillère Marie-Élaine Pitre](#), et composé du maire Éric Westram et d'employés clés de l'administration municipale
- 2024.07.08 – [Résolution du Conseil de demander à la MRC Thérèse-de-Blainville](#) de modifier son schéma d'aménagement pour le Pôle Régional – Place Rosemère
- 2024.09.25 - Le 28 août 2025, la MRC Thérèse-de-Blainville (TDB) adopte par résolution le [Projet de règlement numéro 24-02](#) et tient une consultation publique le mercredi, 25 septembre à 10 :00 sur les modifications apportées au schéma d'Aménagement et développement du pôle commercial – Place Rosemère. 47 personnes se présenteront à la consultation publique
- 2024.11.27 – La MRC Thérèse de [Blainville adopte le Règlement 24-02 amendant le Schéma d'aménagement et de développement 2005](#) du pôle commercial – Place Rosemère
- 2025.01.20 – [Le Conseil demande au Ministre au Ministre](#) de prolonger le délai exigé à l'article 58 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme jusqu'en décembre 2025 afin de terminer les analyses nécessaires pour se doter d'une vision cohérente au pôle régional avant d'adopter ses règles de concordance au Règlement 24-02, prolongation accordée jusqu'au 21 décembre par le ministre des Affaires Municipales
- 2025.03.10 – [Le Conseil souhaitant bonifier son offre en équipements structurants attractifs](#) intérieurs en analysant la possibilité d'aménager un centre aquatique intérieur qui serait situé dans le Pôle régional – Place Rosemère, le Conseil dépose donc une demande d'étude avant-projet à la MRC Thérèse-de-Blainville sur les besoins régionaux en matière d'équipements structurants attractifs intérieurs
- 2025.06.03 – [Consultation citoyenne sur la version préliminaire du PPU en présentiel](#) –
- 2025.07.08 – [Publication du rapport de consultation sur le PPU](#) – Place Rosemère une consultation publique en présentiel qui a attiré près de 125 citoyens le 3 juin, une consultation en ligne qui a recueilli plus de 200 participations du 3 au 11 juin, et un atelier avec la communauté d'affaires réunissant un peu plus de 25 représentants le 11 juin. (Note Moins de 3% de la population citoyenne de plus de 20 ans aura fait entendre sa voix)
- 2025.08.18 - [Avis de motion et adoption du premier Projet du PPU Pôle régional](#)- et adopte par résolution une demande de prolongation jusqu'en juillet 2026 au ministre
- 2025.09.10 – Consultation publique sur le Projet de règlement 800-06 - RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 800-02 - PLAN D'URBANISME AFIN D'INTÉGRER LE PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU PÔLE RÉGIONAL
- 2025.10.01 – Adoption finale du règlement 800-06 modifiant le règlement 800-02 - plan d'urbanisme de 2011 pour y intégrer le PPU du Pôle Régional lors de la séance du Conseil.
- Automne 2025 – Hiver 2026 – Élaboration des règlements d'urbanisme de concordance
- Printemps 2026 - Adoption des projets de règlements d'urbanisme de concordance par le nouveau conseil municipal suivie d'une consultation publique sur lesdits règlements
- Printemps/été 2026 - Adoption finale des règlements d'urbanisme de concordance.

8 Annexe Zone concernée par le PPU du Pôle Commercial Régional



Source : North Shore News, Rosemère Town Council Takes steps Towards Mixed-Used Development, May 3, 2024

9 Annexe COMPARAISON ENTRE LA VISION URBANISTIQUE 2019-2020 ET LE PPU – PLACE ROSEMÈRE

COMPARAISON ENTRE LA VISION URBANISTIQUE 2019-2020 ET LE PPU – PLACE ROSEMÈRE

Portée territoriale	Vision intégrée couvrant trois secteurs : Place Rosemère, ancien Golf/Boul. Labelle, Chemin de la Grande-Côte.	Limité exclusivement au site de Place Rosemère.	Perte de l'approche globale et de l'interdépendance des pôles.
Approche générale	Développement harmonisé, progressif, basé sur la complémentarité des secteurs et la cohérence d'ensemble.	Développement sectoriel isolé, sans lien clair avec les deux autres pôles.	Rupture avec la logique systémique de la vision initiale.
Consultation citoyenne	Plus de 1 600 citoyens mobilisés, exprimant des préoccupations variées (espaces verts, circulation, identité urbaine).	Le PPU revendique cet héritage, mais ne démontre pas comment les propositions actuelles en découlent.	Invocation de la participation passée, sans correspondance directe dans le contenu.
Espaces verts et environnement	Importance accordée à la protection des milieux naturels et à l'augmentation des espaces verts accessibles.	Augmentation marginale d'espaces verts projetés, concentrés à l'intérieur du site.	Décalage entre les attentes exprimées et la réponse proposée.
Mixité des usages	Souhait d'un développement diversifié : résidentiel, commercial de proximité, services communautaires.	Accent marqué sur le résidentiel à forte densité, avec une part réduite pour les services de proximité.	Orientation plus axée sur la densification que sur la mixité souhaitée.
Mobilité et circulation	Préoccupations fortes pour la fluidité de la circulation et le transport actif.	Propositions limitées et centrées sur l'aménagement interne du site.	Les enjeux régionaux de mobilité demeurent peu considérés.
Valeur normative	Vision non adoptée car le plan d'urbanisme général n'a jamais été approuvé.	PPU présenté comme projet concret d'aménagement sectoriel.	Glissement d'un document d'orientation vers un projet contraignant, sans validation citoyenne équivalente.

Léger

2. PRÉSÉRATION DU TERRAIN DE L'ANCIEN GOLF

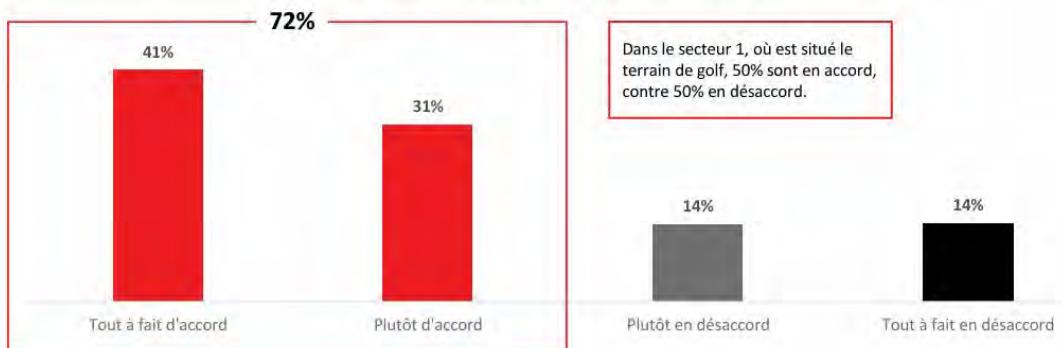
2.2 Adhésion à la position du Conseil

Parmi ceux qui ont une opinion sur le sujet (95% de l'ensemble), près de trois citoyens sur quatre (72%) sont (plutôt : 31% ou totalement : 41%) en accord avec la position de la Ville, qui a fixé à 50% le minimum de la superficie de l'ancien terrain de golf à préserver en espaces verts et milieux naturels.

Récemment, la Ville a annoncé qu'elle souhaitait préserver un minimum de 50% de la superficie de l'ancien terrain de golf en espaces verts et en milieux naturels.

Personnellement, quel est votre degré d'accord avec cette position? Êtes-vous...

Base : Les répondants qui se sont prononcés (n=474)



2. PRÉSÉRATION DU TERRAIN DE L'ANCIEN GOLF

Léger

2.2 Adhésion à la position du Conseil - suite

Ceux qui sont en désaccord avec le seuil de 50% fixé par la Ville (28% des répondants) ont été invités à indiquer le pourcentage minimal qui devrait être préservé, selon eux.

À cette question, 80% ont répondu un chiffre de 75% ou plus, et 10% seraient à l'aise avec un taux minimal qui se situe entre 51% et 75%. Notons aussi que 5% préféreraient que la Ville abaisse le seuil minimal de 50%.

Ramenés sur l'ensemble des citoyens, ces résultats démontrent que 25%* des Rosemérois souhaiteraient un seuil au-delà du 50%, contre 74% pour qui 50% est suffisant, voire trop élevé.

Proportion des citoyens en désaccord avec la proposition**
Base : Les répondants qui se sont prononcés (n=474)



*90% de 28%
**rf. n. 13

Vous avez indiqué être en désaccord avec cette proposition de conserver un minimum de 50% de la superficie de l'ancien golf en espaces verts et en milieux naturels.
Quel pourcentage minimal de la superficie devrait être préservé, selon vous?
Base : Les répondants qui ont indiqué être en désaccord avec la proposition (n=122)



11 Annexe Analyse des densités et de leurs impacts sur le tissu social et l'environnement

COMPARAISON DES SEUILS DE DENSITÉ – PLACE ROSEMÈRE

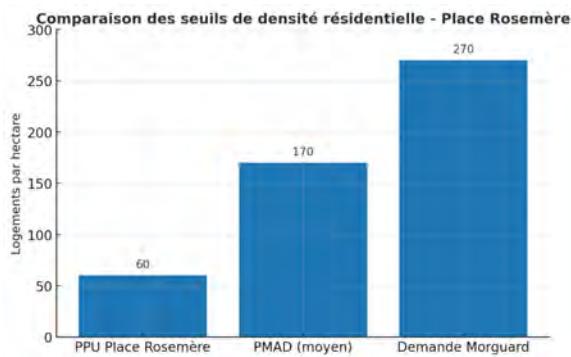
Le site de la Place Rosemère est identifié comme un espace stratégique de redéveloppement (ESR) dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Il représente une opportunité unique de transformation urbaine, compte tenu de sa superficie, de sa localisation et de son rôle comme pôle régional

PMAD (projet révisé) :

- Densité moyenne nette fixée à 170 logements/hectare pour les ESR
- Reflète l'objectif métropolitain en matière de compacté et de mobilité durable.

Demande de Morguard (mémoire à la CMM, nov. 2024) :

- Rehaussement du seuil minimal à 270 logements/hectare
- Justification : rentabilité économique des tours résidentielles (225–250 logements par tour), viabilité du redéveloppement, adaptation aux besoins en logement, lutte aux îlots de chaleur et intégration au transport collectif.



Il est donc hautement probable que la densité finale du site dépasse largement les 60 logements/ha du PPU. L'enjeu sera de concilier les impératifs métropolitains (170 log./ha) avec la vision et les besoins exprimés par Morguard (270 log./ha), afin de créer un projet structurant, économiquement viable et aligné sur les objectifs de développement durable.

Ce que dit le maire « Le projet prévoit 1 400 à 2 000 logements. »

- 1 400 à 2 000 nouveaux logements → + 2 800 à 4 400 habitants. Le PPU accueillera 2 800 à 4 400 nouveaux résidents
- 1 700 à 2 800 véhicules supplémentaires.
- L'ajout de 1 400 à 2 000 logements représente 420 à 600 élèves de plus au primaire et 200 à 300 au secondaire.

Ce que permet le règlement - PPU Place Rosemère (Annexe 4) :

- Densité brute minimale fixée à 60 logements/hectare - Sert de plancher réglementaire local pour encadrer le redéveloppement.

Ce que permet le règlement (PPU)

- Norme fixée : 60 logements / hectare brut
- Superficie du site : 462 890 m² = 46,3 hectares
- Calcul : $60 \times 46,3 = \approx 2 780$ logements permis

En réalité, le PPU ouvre la porte à près de 2 800 logements → soit jusqu'à 6 000 nouveaux habitants.

Cela accentuerait tous les enjeux déjà identifiés

- Congestion routière : + 3 500 à 4 000 véhicules
- Surcharge scolaire : 800 élèves à intégrer
- Espaces verts proportionnellement insuffisant
- Hauteurs maximales exploitées (verticalisation accrue)

12 Annexe Scénarios de verdissement***

Nous présentons trois scénarios de verdissement du site, élaborés à partir des données disponibles dans l'Annexe 4 du document officiel. Ces scénarios visent à illustrer les différentes intensités possibles **d'aménagement végétalisé au sol**, en **excluant les surfaces minéralisées** (ex. : place publique) et **les toitures végétalisées**, qui ne constituent pas des espaces verts accessibles ni connectés écologiquement.

- Les superficies ont été estimées selon des hypothèses réalistes, fondées sur :
- La superficie totale du site (46,3 ha)
- La surface nette à redévelopper (hors voies et espaces publics planifiés).

Élément	Superficie (m ²)
Superficie totale du périmètre du PPU	462 890
Superficie conservée (Place Rosemère)	82 750
Superficie théorique à redévelopper	380 140
Superficie retenue dans ton scénario ($\approx 95\%$) pour	363 850

- Les normes applicables en matière de cession foncière (jusqu'à 10 %)

Chaque scénario propose une combinaison différente d'aménagements végétalisés, allant du strict minimum réglementaire à une vision ambitieuse de résilience écologique.

SCÉNARIO 1 – FAIBLE VERDISSEMENT

Approche minimale **sans cession foncière ni connectivité écologique**

Composante	Superficie estimée (m ²)	Hypothèses
Parcs planifiés (quartier et botaniques)	10 417	Superficie exacte du plan p.63
Bande tampon végétalisée (partielle)	4 000	Longueur de 400 m × largeur moyenne de 10 m
Îlots végétalisés dans les stationnements	3 000	5 % de la surface des stationnements (estimée à ~60 000 m ²)
Noues et infrastructures vertes	2 000	Noues ponctuelles en bordure de voies et stationnements
Total végétalisé au sol	$\approx 19\ 400\ m^2$	---
% du site total (462 890 m²)	$\approx 4,2\ %$	

SCÉNARIO 2 – VERDISSEMENT MOYEN

Intégration de la cession foncière et des infrastructures vertes.

Composante	Superficie estimée (m ²)	Hypothèses
Parcs planifiés (quartier et botaniques)	10 417	Superficie exacte du plan p.63
Bande tampon végétalisée (complète)	6 000	Longueur de 400 m × largeur moyenne de 15m
Cession foncière	36 385	10 % de 363 850 m ² (de surface nette à redévelopper)
Îlots végétalisés dans les stationnements	5 000	8 % de la surface des stationnements (estimée à ~60 000 m ²)
Noues et infrastructures vertes	3 000	Noues continues e long des voies principales
Total végétalisé au sol	$\approx 60\ 800\ m^2$	---
% du site total (462 890 m²)	$\approx 13,1\ %$	

SCÉNARIO 3 – VERDISSEMENT ÉLEVÉ

Vision écologique ambitieuse, maximisation de la connectivité et de la résilience urbaine et optimisation de l’usage de la cession foncière en consacrant cette superficie exclusivement à des aménagements végétalisés au sol, contrairement au scénario 2 où l’usage peut être mixte ou partiellement minéralisé.

Composante	Superficie estimée (m ²)	Hypothèses
Parcs planifiés (quartier et botaniques)	10 417	Superficie exacte du plan p.63
Bande tampon végétalisée + connectivité	14 125	Largeur moyenne de 25 m + corridors transversaux et noues
Cession foncière optimisée	36 385	10 % de 363 850 m ² (surface nette à redévelopper)
Îlots végétalisés dans les stationnements	7 000	12 % de la surface des stationnements (estimée à ~60 000 m ²)
Noues, parcs éponges, corridors verts	5 000	Réseaux continus de gestion des eaux pluviales
Total végétalisé au sol	≈72 900 m ²	---
% du site total (462 890 m²)	≈15,7 %	

13 RÉFÉRENCES –

¹ Tel que mentionné à la page 14 de l'Annexe 4 Plan Particulier d'Urbanisme 2025-2040, Ville de Rosemère

² Ville de Rosemère, Annexe 4 – [Plan Particulier d'Urbanisme Pôle Régional, 2025-2040, p.14](#)

³ Fruit d'une démarche de consultation publique exhaustive qui reflète les aspirations des citoyens de Rosemère

⁴ Province de Québec, Ville de Rosemère, [Projet de règlement 800-06, RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 800-02 - PLAN D'URBANISME AFIN D'INTÉGRER LE PLAN PARTICULIER D'URBANISME \(PPU\) DU PÔLE RÉGIONAL](#)

⁵ Voir note 1

⁶ Varin Patrick, Vachon François, Quartier Melrose – Un projet d'écoquartier ambitieux et vert, La Presse 14 février, 2022

⁷ [Ville de Rosemère, Publication du rapport de la démarche participative sur le Plan Particulier d'Urbanisme \(PPU\) -Pôle Régional, 8 juillet 2025](#)

La communication de la ville sur le rapport de la démarche participative fait état de 360 participations, et non de 360 participants. Cette distinction est significative : elle indique que certaines personnes ont pris part à plusieurs activités. Le chiffre reflète donc le nombre total d'engagements, et non celui des individus uniques consultés. Il est donc possible — voire probable — que les mêmes personnes aient été sollicitées à plusieurs reprises, ce qui limite la portée représentative de la démarche.

⁸ Scénarios utilisant la taille des ménages située entre 1.8 personnes par logement pour le seuil inférieur et 2.7 personnes/logement pour le seuil supérieur. Pour les véhicules on considère le seuil de 1.6 véhicules /logement

⁹ Ville de Rosemère, [Rosemère dévoile un projet préliminaire de plan d'urbanisme](#), 29 janvier 2021

¹⁰ Ville de Rosemère, [Rosemère se dote d'une vision stratégique de redéveloppement du pôle régional](#), 19 août, 2025 : « la réflexion sur ce secteur stratégique trouve ses racines dans les consultations publiques menées de 2018 à 2023 dans la cadre de la vision urbanistique »

¹¹ [Ville de Rosemère, Présentation Plan et Règlements d'urbanisme – Ville de Rosemère, Une vieille fière, verte et prospère, Janvier 2023](#)

¹² Conformément aux articles 2.24 à 2.26 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), le **PMAD** adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal s'impose aux municipalités et aux MRC. Le seuil de 170 logements/ha net pour les Espaces stratégiques de redéveloppement (ESR) doit donc obligatoirement être respecté, sauf dérogation exceptionnelle approuvée par la CMM.

¹³ Morguard, [Propriété Place Rosemère, Mémoire soumis dans le cadre de la consultation publique sur le Second Projet de Plan Métropolitain d'aménagement et de développement révisé](#), 8 novembre 2024

¹⁴ Ville de Rosemère, [Rosemère se dote d'une vision stratégique de redéveloppement du pôle régional](#), Actualités, 19 août 2025.

¹⁵ Morguard, [Propriété Place Rosemère, Mémoire soumis dans le cadre de la consultation publique sur le Second Projet de Plan Métropolitain d'aménagement et de développement révisé](#), 8 novembre 2024

¹⁶ Province de Québec, [Ville de Rosemère, Procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil tenue](#) à 19 h 30 en la salle du Conseil de l'hôtel de ville sise au 100, rue Charbonneau, le lundi 10 mars 2025

¹⁷ Selon les estimations basées sur les données de la SCHL et de la SHQ, moins de 3 % des logements locatifs construits annuellement au Québec incluent des unités de logement social. Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Société d'habitation du Québec (SHQ), 2024.

¹⁸ Scénarios utilisant la taille des ménages située entre 1.8 personnes par logement pour le seuil inférieur et 2.7 personnes/logement pour le seuil supérieur. Pour les véhicules on considère le seuil de 1.6 véhicules /logement

[Sondage](#)